

Årsredovisning

för

Tersen Fastighets AB

556660-8310

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Tersen Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2022-03-17. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Falun 2023-03-21



Mats Hiertner

Årsredovisning
för
Tersen Fastighets AB

556660-8310

Räkenskapsåret

2022

Översiktstimmelse med org. intyg
Folku 2023-05-08 Jan O. Benma

J

Styrelsen och verkställande direktören för Tersen Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Tersen Fastighets AB (556660-8310) ägs sedan 1 juli 2011 av Tersen Kooperativ Hyresrättsförening (769612-7021) till 100 %.

Bolaget förvärvade 2005-06-08 fastigheten Vallmon 8 (Grönbladsgården) som, i nära samarbete med den kooperativa hyresrättsföreningen Tersen, erbjuds som ett gemenskapsboende för människor i den tredje livsfasen, d v s människor vilkas barn hunnit flytta hemifrån. De boendes samhörighet stärks genom att de gemensamt tar hand om fastigheten med trädgård. Föreningens hundra procentiga ägande av bolaget har inte medfört någon förändring av fastighetsförvaltningen eller gemenskapsboendets inriktning.

Det blockhyresavtal som träffats med den kooperativa hyresrättsföreningen Tersen har tillämpats fullt ut under året på ett för båda parter tillfredsställande sätt.

Verksamheten har under de första åren präglats av omfattande ombyggnads- och rustningsarbeten. Dessa utgjordes av sammanslagningar av små lägenheter till större, rustning av lägenheter för nya tersenmedlemmar samt utveckling av de gemensamma utrymmena. Rustningen fortsätter men numera främst för lägenheter där ny hyresgäst tillträtt. Fokus ligger numera på att anpassa och förbättra fastigheten enligt de boendes beslut. Energi- och miljöeffektivitet är ett område vi fokuserar på.

Bolaget har sitt säte i Falu kommun, Dalarnas län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det stora projektet under året har varit att göra standardhöjningar i lägenheterna. Hyresgästerna har fått välja en av sex olika åtgärder. Den mest populära åtgärden har varit att byta hyllor mot lådor i ett köksskåp.

Det har installerats fyra laddboxar för elbilar. I samband med detta skapades två parkeringsplatser för att kunna utnyttja en fristående laddbox.

Omfattande arbeten har gjorts för att justera ventilationssystemet. Detta har också lett till smärre installationer i ett antal lägenheter. Kolfilter har installerats i insugen till ventilationssystemet för att eliminera röklukt från vedeldning i grannskapet. Soprummet har försetts med ventilation för att undvika extrem värme på somrarna för kylaggregaten. Ventilationen för bastu och verkstad har separerats.

Ett avtal för internet till alla lägenheter har tecknats. Bolaget tar kostnaden för avtalet, så att alla hyresgäster får gratis internet.

Funktionen på brandlarms-systemet har kontrollerats och det fungerar bra.

Under året har 12 styrelsemöten avhållits.

Vid årsstämman utökades antalet styrelsen från fem till sex ledamöter.

Verksamhetsåret 22-01-01 till 22-12-31 har medfört ett överskott på 45 412 kronor efter finansnetto. Likviditeten är fortfarande god. Resultatet ligger i linje med förväntat.

Två av våra fyra lån löper ut vid årsskiftet 2022 till 2023. Det ena lånet får därefter en bindningstid på 3 månader och det andra lånet binds på 5 år. Räntekostnaderna kommer att öka ca 100 tkr för 2023.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 013	1 975	2 307	2 161
Resultat efter finansiella poster	45	52	9	330
Soliditet (%)	14	14	13	13

Förändring av eget kapital

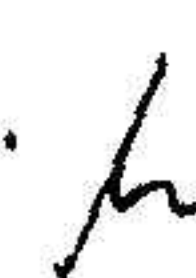
	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 000	649 041	640	849 681
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		640	-640	0
Årets resultat			1 100	1 100
Belopp vid årets utgång	200 000	649 681	1 100	850 781

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	649 681
årets vinst	1 100
	650 781

disponeras så att i ny räkning överföres	650 781
	650 781

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. 



Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter	6	2 013 406	1 974 998
Summa rörelseintäkter		2 013 406	1 974 998
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-1 248 911	-1 304 989
Övriga externa kostnader		-173 784	-52 654
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-371 816	-384 599
Summa rörelsekostnader		-1 794 511	-1 742 242
Rörelseresultat		218 895	232 756
Finansiella poster			
Ränteintäkter omsättningstillgångar		928	0
Ränteintäkter moderförening		52 251	52 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 662	-232 773
Summa finansiella poster		-173 483	-180 522
Resultat efter finansiella poster		45 412	52 234
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		-43 000	-50 000
Summa bokslutsdispositioner		-43 000	-50 000
Resultat före skatt		2 412	2 234
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 312	-1 594
Årets resultat		1 100	640

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	8 671 433	8 867 293
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	1 723 060	1 899 016
Summa materiella anläggningstillgångar		10 394 493	10 766 309

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar moderförening		2 500 000	2 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500 000	2 500 000
Summa anläggningstillgångar		12 894 493	13 266 309

Omsättningstillgångar

Kassa och bank

Kassa och bank		1 599 115	1 504 579
Summa kassa och bank		1 599 115	1 504 579
Summa omsättningstillgångar		1 599 115	1 504 579

SUMMA TILLGÅNGAR

14 493 608

14 770 888

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (2.000 st aktier)

200 000

200 000

Summa bundet eget kapital

200 000

200 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

649 681

649 041

Årets resultat

1 100

640

Summa fritt eget kapital

650 781

649 681

Summa eget kapital

850 781

849 681

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

21 000

21 000

Akkumulerade överavskrivningar

1 493 000

1 450 000

Summa obeskattade reserver

1 514 000

1 471 000

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

11 280 000

11 600 000

Summa långfristiga skulder

11 280 000

11 600 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

320 000

320 000

Leverantörsskulder

116 189

60 000

Skulder till moderförening

200 095

191 795

Skatteskulder

133 543

130 412

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

79 000

148 000

Summa kortfristiga skulder

848 827

850 207

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 493 608

14 770 888

h

2023050908447

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	2%
Installationer och ombyggnader i fastigheten	5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 047 980	12 047 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 047 980	12 047 980
Ingående avskrivningar	-3 180 687	-2 984 827
Årets avskrivningar	-195 860	-195 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 376 547	-3 180 687
Utgående redovisat värde	8 671 433	8 867 293
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	18 800 000
Taxeringsvärden mark	8 600 000	5 800 000
	33 600 000	24 600 000

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 454 933	3 568 525
Försäljningar/utrangeringar	0	-113 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 454 933	3 454 933
Ingående avskrivningar	-1 555 917	-1 480 770
Försäljningar/utrangeringar	0	113 592
Årets avskrivningar	-175 956	-188 739
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 731 873	-1 555 917
Utgående redovisat värde	1 723 060	1 899 016

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	10 320 000	10 640 000
	10 320 000	10 640 000

Not 6 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Tersen Kooperativ Hyresrättsförening (769612-7021).
Koncerninterna transaktioner.

	2022	2021
Hysesintäkter	1 949 631	1 919 861
Ränteintäkter	52 251	52 251
	2 001 882	1 972 112

Not 7 Ställda säkerheter

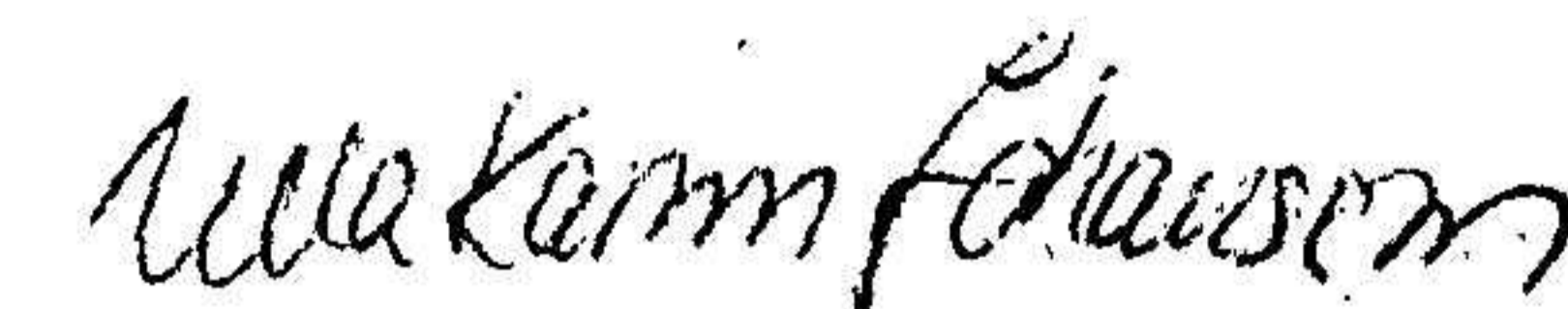
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Falun 2023-02-09

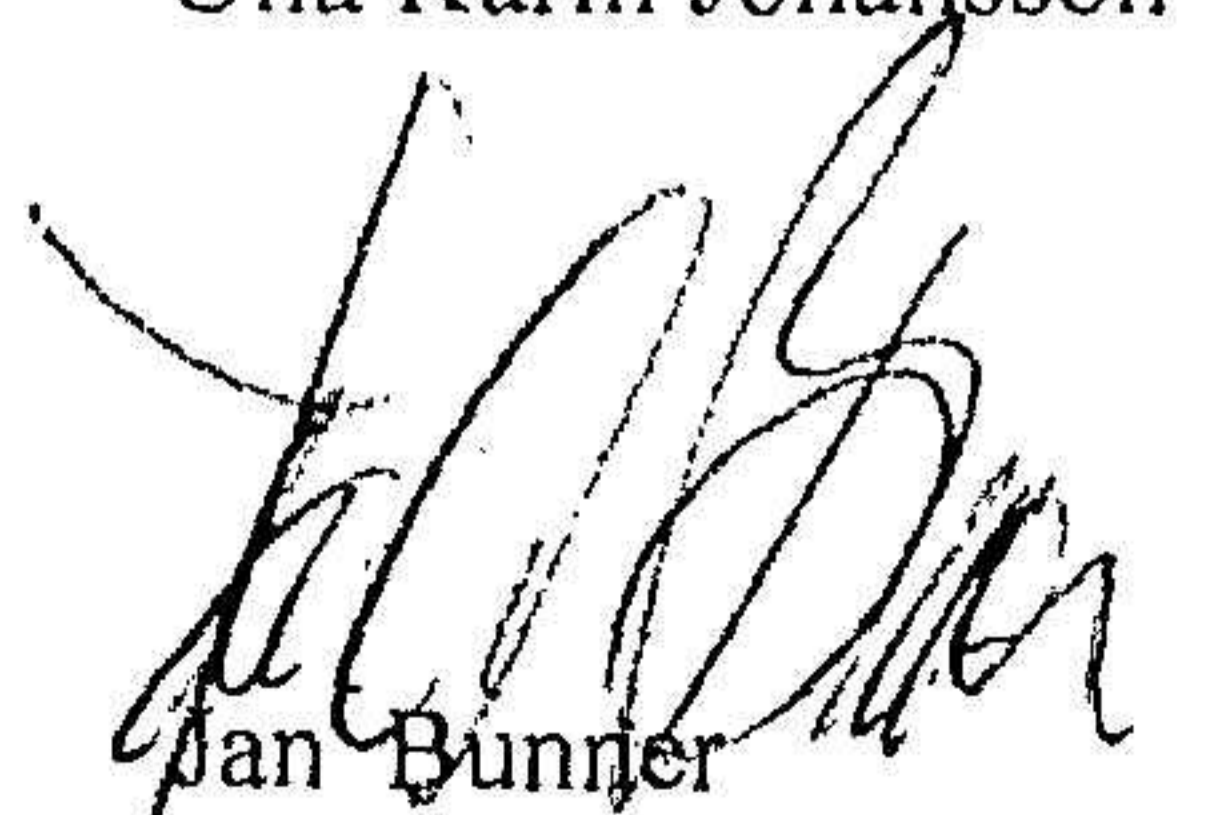

Mats Hiertner
Ordförande


Tomas Ask Sundström


Christine Cox Eriksson


Ulla Karin Johansson


Britta Olevik


Jan Bunnér
Verkställande direktör



2023050908449

Tersen Fastighets AB
Org.nr 556660-8310

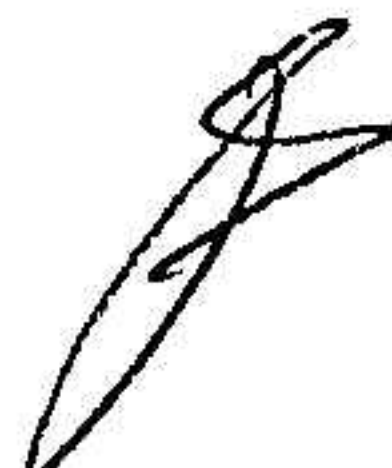
8 (8)

Min revisionsberättelse har lämnats 16/3 2023



Lisa Borgert Isaks
Auktoriserad revisor

2023050908450



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Tersen Fastighets AB
Org.nr 556660-8310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Tersen Fastighets AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Tersen Fastighets ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Tersen Fastighets AB enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Tersen Fastighets AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Tersen Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital,

konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett tryggsätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Falun den 16 mars 2023



Lisa Borgert Isaks
Auktoriserad revisor